

Bijlage 1 bij het Uitvoeringsprogramma grondexploitatie 2024-2027; “Toelichting bij het raadsvoorstel”

1. Inleiding

Deze bijlage geeft een toelichting op de besluitvorming die we in het bijbehorende raadsvoorstel aan u voorleggen.

2. Samenhang Meerjarenplan woningbouw

Op dit moment is Den Hoek de enige locatie ontwikkeling met een door uw raad vastgestelde BIE (bouwgrond in exploitatie). Een eventuele bijstelling van het woningbouwprogramma heeft geen gevolgen voor de grondexploitatie Den Hoek.

De Wieken deelgebied ZOED:

Deze ontwikkeling betreft geen woningbouw. Conform het door u vastgestelde stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan De Wieken (raad 25 mei 2023) wordt op de locatie een medisch centrum “zorg onder één dak” (ZOED) ontwikkeld.

Hart van de Baarzen, deelgebied supermarkt:

Ook deze ontwikkeling betreft geen woningbouw. Conform de door u vastgestelde Globale gebiedsvisie Hart van de Baarzen (raad 16 december 2021) wordt op dit deelgebied een supermarkt ontwikkeld.

De Hagen fase 2 (ook bekend als Isabellaveld fase 2):

Naar aanleiding van het coalitieakkoord 2023-2026 en de daarin opgenomen aantallen en segmentering voor deze locatie hebben we opnieuw gekeken naar een stedenbouwkundige invulling die past binnen de gestelde kaders. In januari 2024 hebben omwonenden gereageerd op dit uitgewerkte plan. Na besluitvorming van het college over de stedenbouwkundige invulling kan voor deze locatie een BIE worden geopend. Gezien de ambities zoals opgenomen in het coalitieakkoord wordt nader onderzocht in hoeverre erfpacht voor 10 à 20 woningen op deze locatie wenselijk is.

Locatie Martinilaan ongenummerd Habitat:

Conform het principe besluit van het college van 2 juli 2019 en de voortgangsrapportage Woningbouwproductie de dato 7 juli 2023 worden op de locatie 7 patio woningen gerealiseerd middels een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap constructie. De woningen zullen vallen in het segment middelduur laag.

3. Jaarlijkse bijstelling indexen/ discontovoet grondexploitaties

Indexen

Inleiding

Vught hanteert voor grondwaardeberekeningen een residuele systematiek. Dit betekent dat de grondwaarde wordt bepaald door de opbrengstpotentie van het nieuw te vervaardigen vastgoed te verminderen met de kostprijs om het vastgoed te realiseren.

We rekenen hiervoor met indexen voor vastgoedopbrengsten, vastgoedkosten en grondkosten. Ieder jaar herijken we deze indexen voor het komende jaar en verder, op basis van de economische verwachtingen die de toonaangevende (financiële) instellingen en organisaties geven. Dat hebben we dit jaar ook gedaan.

Indexen grondwaardeberekeningen

Om de prijsontwikkeling in de vastgoed- en grondmarkt in te schatten zijn verschillende factoren van belang, waaronder: de economische groei, de bouwproductie, kostenontwikkeling en de ontwikkelingen op de woningmarkt. Voor de jaren 2024 en verder zijn de kosten- en opbrengstenstijgingen ingeschat op basis van deze factoren.

De marktontwikkelingen laten zien dat de economie, na een kanteling in 2022, verder is verslechterd in 2023. De economie in 2023 werd gekenmerkt door een beperkte economische groei, aanhoudend hoge inflatiecijfers, beperkte bouwproductie, dalende huizenprijzen en zowel hoge bouw- als grondkosten. Een stabilisatie op alle onderwerpen is verwacht voor 2024.

Gezien de ontwikkelingen en verwachtingen zijn de indexen voor 2024 e.v. vastgesteld als volgt:

	2024	2025	2026	2027+
Vastgoedkosten	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%
Vastgoedopbrengsten	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%
Grondkosten	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%

Toe te rekenen rente aan de Bouwgronden In Exploitatie (BIE's):

Overeenkomstig de regelgeving Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) moet de toe te rekenen rente worden gebaseerd op de daadwerkelijk te betalen rente over het vreemd vermogen. Het is niet toegestaan om rente over het eigen vermogen toe te rekenen. De gemeente Vught kent geen afzonderlijke projectfinancieringen, waardoor in alle grondexploitaties wordt gerekend met de omslagrente (gewogen gemiddelde rentepercentage). Deze omslagrente bedraagt in 2024 1,20%.

Discontovoet

Om het saldo van een grondexploitatie bij het einde van een exploitatietermijn te kunnen omrekenen naar een Netto Contante Waarde (waarde nu van dat in de toekomst berekende saldo) wordt gerekend met een zogenaamde discontovoet. De door BBV voorgeschreven discontovoet blijft gelijk aan die van vorig jaar, te weten 2%.

Overig

De waardering van gronden en de activering van kosten geschiedt conform hetgeen de commissie Besluit Begroting en Verantwoording¹ voorschrijft.

4. Regelgeving BBV

Bouwgrond In Exploitatie (BIE):

Volgens regelgeving BBV zijn er twee categorieën gronden te weten: BIE's (afkorting van "bouwgrond in exploitatie") en MVA's (afkorting van "materiële vaste activa").

BBV geeft als definitie voor BIE: "die gronden in eigendom van de gemeente, waarvoor door de gemeenteraad een grondexploitatiecomplex met een grondexploitatiebegroting is vastgesteld." Aanvullend daarop zegt BBV: het startpunt van een BIE is het raadsbesluit met de vaststelling van het grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting. Vanaf dat moment wordt de BIE geopend en kunnen kosten worden geactiveerd en bijgeschreven op de voorraadpositie bij onderhanden werk (bouwgronden in exploitatie) op de balans.

Om te kunnen kwalificeren als een BIE is dus nodig:

¹ Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2023)

- gronden bevinden zich in het transformatieproces waarbij ze worden omgevormd naar bouwrijpe grond, met als oogmerk (opnieuw) te worden bebouwd (lees: de gemeente maakt de gronden bouwrijp);
- planvorming moet dusdanig concreet zijn dat een vast te stellen exploitatieopzet gemaakt kan worden.

Zolang gronden nog niet zijn aangemerkt als BIE, staan ze op de balans onder de materiële vaste activa (MVA).

De BIE's worden verantwoord in het saldo grondexploitatie (en in de paragraaf Grondexploitatie in de P&C producten). De MVA's worden als zodanig in de P&C cyclus onder Vastgoed opgenomen.

Vaststellen/ openen BIE:

De bevoegdheid voor het openen en vaststellen van het grondexploitatiecomplex en de bijbehorende grondexploitatiebegroting ligt bij uw raad. Deze bevoegdheid van de raad vloeit voort uit het budgetrecht dat de raad heeft bij het vaststellen van de begroting, zie ook artikel 189 Gemeentewet.

Gemeente Vught heeft op dit moment één lopende BIE te weten Den Hoek. In dit voorstel stellen we aan u voor om ook voor de locatie De Wieken deelgebied ZOED een BIE te openen.

Investeringskredieten en het activeren van kosten vooruitlopend op een BIE:

We werken aan planvoorbereiding voor de locaties:

- De Hagen fase 2;
- Hart van de Baarzen deelgebied supermarkt;
- Martinilaan ongenummerd Habitat.

Bij deze locaties verwachten we in de loop van 2024 dan wel per 1-1-2025 een grondexploitatie (BIE) aan uw raad ter vaststelling voor te leggen omdat we:

- met de huidige aannames verwachten de gronden zelf bouwrijp te maken;
- verwachten dat planvorming in 2024 dusdanig concreet wordt dat een vast te stellen exploitatieopzet (BIE) ter vaststelling aan u kan worden aangeboden.

In dit raadsvoorstel vragen we u om, conform regelgeving BBV, een investeringskrediet te verstrekken, dan wel de al verstrekte investeringskredieten aan te vullen, zodat de kredieten toereikend zijn om de in 2024 verwachte kosten te kunnen dekken.

Daarnaast vragen we u om, vooruitlopend op een in de toekomst door uw raad vast te stellen BIE (grondexploitatie), deze voorbereidingskosten alvast te activeren onder de immateriële vaste activa.

Een toelichting daarbij is als volgt:

Door de scherpere afbakening van het startmoment van BIE kunnen (voorbereidings-)kosten die worden gemaakt in de periode vóórdat de grondexploitatie wordt vastgesteld door de gemeenteraad, nog niet op het onderhanden werk worden geactiveerd wanneer de betreffende BIE nog niet operationeel is. Inherent aan de voorbereidingsfase is immers dat er nog geen operationele grondexploitatie is geopend waar deze kosten aan kunnen worden toegerekend. Voorbeelden van dergelijke voorbereidingskosten zijn o.a. plankosten en apparaatskosten voorbereiding.

Op grond van BBV regelgeving is het toegestaan om, onder bepaalde voorwaarden, deze voorbereidingskosten voor grondexploitaties, als kosten van onderzoek en ontwikkeling, onder de immateriële vaste activa te activeren.

Geactiveerde kosten hoeven niet ten laste van het jaarresultaat (waarin ze vallen) te worden genomen. De geactiveerde kosten mogen daarentegen worden doorgeschoven naar het moment dat de opbrengsten worden gegenereerd. Deze kosten vallen dan binnen een eventueel later vast te stellen grondexploitatie, in plaats van ten laste van de reguliere exploitatie (algemene dienst). Ten behoeve van de vennootschapsbelasting worden deze kosten jaarlijks meegenomen in de fiscale winstbepaling.

Toelichting kredieten over 2023: besteed in 2023 (voor zover van toepassing)/ verwacht in 2024:

De Hagen fase 2

Kosten 2023

Besteed in 2023	Toelichting bij besteding in 2023
€ 145.955	Begin 2023 heeft participatie met de omwonenden plaats gevonden. Naar aanleiding van het coalitieakkoord van medio 2024 en de daarin opgenomen aantallen en segmentering voor deze locatie hebben we opnieuw gekeken naar een stedenbouwkundige invulling die past binnen de kaders.

Aanvulling krediet in verband met verwachte kosten 2024:

	Toelichting bij verwachte kosten 2024
Verwachte kosten in 2024 € 383.000	In januari 2024 hebben omwonenden gereageerd op het nieuw (passend binnen de kaders van het coalitieakkoord en de daarin opgenomen aantallen en segmenten) uitgewerkte plan. Na besluitvorming van het college over de stedenbouwkundige invulling kan voor deze locatie een meer uitwerkende planvoorbereiding worden gestart. Om de voortgang in het project te borgen en de in 2024 verwachten werkzaamheden te kunnen uitvoeren vragen we u het beschikbare gestelde krediet aan te vullen. Dit in verband met de volgende verwachte kosten (in totaal voor 2024 geraamd op € 383.000): - Interne uren - Participatietraject - Archeologie - Onderzoeken - Explosieven - Uitwerken stedenbouwkundig plan - Planeconomisch advies - Fiscaal advies - Bestekken opstellen bouwrijp maken - Voorbereiden verkoopprocedure

Hart van de Baarzen deelgebied supermarkt

Kosten 2023

Besteed in 2023	Toelichting bij besteding in 2-23
€ 161.122	In 2023 is de door u vastgestelde Globale gebiedsvisie Hart van de Baarzen stedenbouwkundig nader uitgewerkt. Daarbij heeft participatie met belanghebbende plaatsgevonden en een rol

	gespeeld in de nadere uitwerking. Daarnaast zijn onderzoeken uitgevoerd en voorbereidende werkzaamheden getroffen voor de sloop van de Baarzenschool. Om te komen tot overeenstemming met de supermarkt hebben verschillende onderzoeken plaatsgevonden en worden we door professionals in detailhandel-ontwikkeling ondersteund in de voorbereidingen om tot verkoop te komen van de grond.
--	---

Aanvulling krediet in verband met verwachte kosten 2024:

	Toelichting bij verwachte kosten 2024
Verwachte kosten in 2024 € 481.000	De voor 2024 verwachte werkzaamheden zijn geraamd op verwachte kosten van in totaal € 481.000: - Interne uren - Participatie - Uitwerken stedenbouwkundig plan - Fiscaal advies - Civieltechnisch advies - Planeconomisch advies - Verkeerskundig advies - Voorbereiden verkoop grond, prijsonderhandelingen en contractvorming - Voorbereiden en uitvoeren sloop De Baarzenschool - Voorbereiden (en deels uitvoeren) bouwrijpwerkzaamheden

Martinilaan ongenummerd Habitat

We vragen in het raadsvoorstel voor het eerste jaar een investeringskrediet voor deze locatie. Een verantwoording over 2023 is dan ook niet van toepassing.

Verwachte kosten 2024:

	Toelichting bij verwachte kosten 2024
Verwachte kosten in 2024 € 95.000	Dit krediet dekt naar verwachting de geraamde kosten in 2024 voor de werkzaamheden: - Interne uren - Participatietraject - Ruimtelijke procedure - Fiscale werkzaamheden - Planeconomische werkzaamheden - Civieltechnische werkzaamheden/ voorbereiding bouwrijp werkzaamheden

5. Vennootschapsbelasting

Over de gerealiseerde winst binnen de grondexploitatie moet vennootschapsbelasting worden betaald. De financiële consequenties hiervan zijn meegenomen in doorrekening van het Uitvoeringsprogramma grondexploitatie 2024-2027 (zie bijlage 4).

6. Evaluatie resultaatverwachtingen

Jaarlijks wordt door uw raad een resultaatverwachting vastgesteld. In het onderstaande leggen wij u een evaluatie voor van de verwachting voor 2023 ten opzichte van daadwerkelijk gerealiseerd in 2023. Voor het overzicht Meerjarenraming grondexploitatie verwijzen wij u naar bijlage 4.

Evaluatie financiële verwachting:

Verschil tussen verwacht- en gerealiseerd exploitatieresultaat 2023:

	Verwacht 2023	Gerealiseerd 2023
Den Hoek	669.947	402.095
Totaal	669.947	402.095

In 2023 zijn minder gronden Den Hoek geleverd dan verwacht. Deze leveringen vinden in 2024 plaats dan wel hebben begin 2024 plaatsgevonden.

Saldo grondexploitatie

Verwacht saldo reserve grondexploitatie per 31-12-2023: € 5.842.197,-

Gerealiseerd saldo reserve grondexploitatie per 31-12-2023: € 1.513.657,-

De afwijking komt voort uit de hierboven genoemde afwijking van het exploitatieresultaat en de bijgestelde vennootschapsbelastinglast, alsmede uit de in het raadsvoorstel voorgestelde afroaming per 31-12-2023 naar de bestemmingsreserve Huisvestingsplan onderwijs en opvang.

Reserve grondexploitatie	2023	2024	2025	2026	2027
Saldo 1-1	5.382.012	1.513.657	1.544.005	1.583.736	1.583.736
Winstneming projecten	402.095	239.261	40.239	-307.667	0
Verwacht te betalen vpb	-273.542	99.566	-508	0	0
Te betalen vpb na definitieve aangifte	0	0	0	0	0
Afdracht reserve gebiedsoverstijgende kosten	0	-812	0	0	0
Vrijval voorziening t.b.v. saldo grondexploitatie	3.092	0	0	307.667	0
Te vormen voorliesvoorziening	0	-307.667	0	0	0
Afdracht bestemmingsreserve	4.000.000	0	0	0	0
Saldo 31-12	1.513.657	1.544.005	1.583.736	1.583.736	1.583.736

Het verwachte eindsaldo van de reserve grondexploitatie is geraamd op € 1,583 miljoen (de voorgestelde afroaming van € 4.000.000 naar de bestemmingsreserve Huisvestingsplan onderwijs en opvang is in dit saldo verwerkt). Vorig jaar UVP was verwacht € 6,038 miljoen. Zie de toelichting hieronder bij punt 7 voor Den Hoek en De Wicken deelgebied ZOED voor een duiding van dit verschil.

7. Actualisatie uitvoeringsprogramma grondexploitatie 2024-2027

De exploitaties worden jaarlijks geactualiseerd op basis van:

1. De nieuw vastgestelde indexen;
2. De actuele situatie in het project die volgt uit de voortgang en ontwikkeling;
3. Vastgestelde besluitvorming;
4. Autonome ontwikkelingen.

Den Hoek

Voortgang

Den Hoek is een bouwlocatie volop in ontwikkeling. In totaal worden er 78 woningen gerealiseerd, een mix van sociale huurwoningen, betaalbare koopwoningen, middeldure- en dure koopwoningen. Conform uw raadsbesluit van juli 2021 werken we Den Hoek ook in 2024 verder uit. De woningen worden gerealiseerd door meerdere projectontwikkelaars, een CPO groep en particuliere eigenaren.

Bouwclaims:

Met alle bouwclaimhouders zijn nieuwe koop- en realisatieovereenkomst gesloten. De eerste 13 woningen zijn reeds in 2022 opgeleverd door Van de Ven. In 2023 zijn 6 rijwoningen door Reuvers Bouw opgeleverd.

De laatste ontwikkelaar Hazenberg start met de bouw van 12 woningen in het eerste kwartaal van 2024. De oplevering van deze woningen wordt verwacht in Q3 2024.

Duurzame/ circulaire woningen:

Als pilot is in Den Hoek een volgende stap gezet naar klimaat neutrale woningen door de bouw van circulaire woningen te stimuleren. Als eerste gemeente van Noord-Brabant is via een aanbesteding een circulaire gronduitgifte uitgezet voor de bouw van zeventien woningen. De opdracht voor de bouw van de circulaire woningen is in 2022 aan Van der Heijden projectontwikkeling gegund. De woningen zijn opgeleverd in Q4 2023.

CPO woningen:

Binnen het plangebied is er ruimte geboden voor de bouw van elf woningen door middel van een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Dit is een vereniging die hier in eigen beheer woningen ontwikkelt en realiseert. Door middel van een aanbesteding heeft 'Helvoirt bouwt duurzaam met Helvoirt' de grond kunnen kopen. De bouw is gestart in Q3 2023, de ruwbouw is gereed voor de kerst. Oplevering van de woningen staat gepland in Q3 2024.

Woonveste:

Er komen in dit plangebied acht sociale huurwoningen. De woningen worden gebouwd door Hazenberg en opgeleverd aan Woonveste. Start bouw staat gepland in Q1 2024. De oplevering van deze woningen wordt verwacht in Q3 2024.

Particuliere kavels:

In totaal zijn er tien particuliere kavels beschikbaar in het plangebied. Negen woningen zijn reeds verkocht, één kavel is in optie. In totaal moeten nog drie kavels via de notaris worden getransporteerd. Twee kavels zijn in 2023 opgeleverd, drie kavels zijn in aanbouw, de overige kavels zitten in het vergunningstraject, waarbij verwacht wordt dat start bouw in Q1 2024 is.

Bouwrijp maken:

Deze werkzaamheden zijn afgerond.

Woonrijp maken:

In 2023 is gestart met de voorbereidingen voor het woonrijp maken. De start van het woonrijp maken is afhankelijk van de opleveringen van, met name, de ontwikkelaars. Met het ontwerp van het woonrijp maken houden we rekening met de uitkomsten van de burgerraad Helvoirt (via de G1000). Zo zullen er groene parkeerplaatsen worden gerealiseerd met een hoge waterdoorlatendheid. Vooruitlopend op het woonrijp maken is al wel het eerste deel van het

groenplan uitgevoerd. Zo zijn de eerste bomen geplant in het talud bij het spoor, en is er beplanting aangebracht bij de geluidswal.

Financieel resultaat

Bijlage 5 geeft de actuele raming. Bijlage 3 geeft een toelichting bij de risico's.

Resterende winstnemingen op basis van richtlijnen BBV:

- 31-12-2023: € 402.095
- 31-12-2024: € 239.261
- 31-12-2025: € 40.239

Verwachte winstnemingen (<i>bedragen x € 1000</i>)	2023 verwacht	2024 verwacht	verschil
2023	670	402	268
2024	196	239	-43
2025		40	-40
Totaal	866	681	185

De bijstelling ten opzicht van de vorig jaar vastgestelde grondexploitatie bedraagt afgerond € 185.000 negatief (inclusief mutaties rente welke met € 49.000 negatief is bijgesteld) en is uit te leggen als volgt (zie ook bijlage 5):

Post	Bijstelling (bedragen X €1000)	Toelichting
Bouwrijp maken	-/- € 32	Ten opzichte van vorig jaar verwacht zijn nog enkele restant bouwrijp werkzaamheden (onder andere verwijderen overbodige kabels en leidingen) en onderhoudswerkzaamheden aan de tijdelijke parkeerplaatsen uitgevoerd die we niet voorzien hadden.
Woonrijp maken	-/- € 47	De raming is niet langer gebaseerd op kengetallen, de kosten zijn nu concreet geraamd. De stijging van circa € 46.000 ten opzichte van vorig jaar geraamd is een saldo van een aantal negatieve en positieve bijstellingen binnen deze post, waaronder: - Extra kosten in verband met beplanting, civieltechnische werkzaamheden en onderhoudskosten eerste aanleg groen; - De herstelwerkzaamheden van de wadi bij de Brink vallen hoger uit dan vorig jaar geraamd; - We planten 25 extra bomen in het gebied.
Plankosten	-/- € 21	Kosten zijn opnieuw geraamd
Opbrengsten	-/- € 36	Deze negatieve bijstelling ziet op kavels die eerder in optie waren voor een bepaald geboden koopsom per opbod. Omdat deze niet hebben geresulteerd hebben in een definitieve verkoop zijn de kavels opnieuw (conform de verkoopbrochure via de makelaar) in de verkoop gezet. De nu geldende biedingen zijn lager (maar nog steeds boven de door uw raad vastgestelde minimum prijs).
Rente	-/- € 49	De wijzigingen in de planning en/of geprognosticeerde kosten en opbrengsten hebben een effect op de hoogte van de rentekosten. Ook de (conform BBV) aangepaste verwachte tussentijdse winstneming heeft een effect op de

		rente. Daarom is de post Rente met circa € 49.000 negatief bijgesteld.
--	--	--

De Wieken locatie ZOED

Voortgang

Het betreft de locatie van de voormalige Lidwinaschool.

Conform het door uw raad vastgestelde stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan De Wieken (raad 25 mei 2023) wordt op de locatie een medisch centrum (ZOED) ontwikkeld. Bij deze “Zorg onder één dak” staat het maatschappelijk belang van een brede zorgvoorziening met een accent op zorg en welzijn voor de inwoners van de gemeente Vught voorop. De initiatiefnemers zijn twee huisartsen die momenteel praktijk houden in het gebouw Pax et Bonum. Zij realiseren voor eigen rekening en risico de ZOED op de locatie. Hiertoe sluiten we met hen een koop- en realisatieovereenkomst.

Bouwrijp maken

De gemeente verkoopt de locatie bouwrijp aan de initiatiefnemers. Dat wil zeggen dat de gemeente voor eigen rekening en risico de voormalige Lidwinaschool sloopt en de grond bouwrijp maakt. Nadat de bouwrijp werkzaamheden zijn voltooid en nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is, wordt de grond geleverd aan de initiatiefnemers. We leveren alleen de grond onder het gebouw inclusief een plint van enkele meters benodigd voor riool, kabels en leidingen en grond benodigd voor 6 spoedparkeerplaatsen voor artsen zelf.

Woonrijp maken

Op de locatie van de voormalige speelplaats van de Lidwinaschool wordt naast de ZOED ook een parkeerplaats gerealiseerd. Deze gronden verkopen we niet. De gemeente blijft eigenaar van de grond en zal voor eigen rekening en risico de parkeerplaatsen aanleggen. De parkeerplaatsen blijven eigendom van de gemeente en openbaar. De twee aanwezige monumentale bomen worden ingepast.

Financieel resultaat

Bijlage 5 geeft de actuele raming. Bijlage 3 geeft een toelichting bij de risico's.

Omdat de verwachting is dat in deze grondexploitatie de opbrengsten niet toereikend zijn om de kosten volledig te dekken, treffen we, conform BBV, direct een voorziening ter hoogte van de verwachte eindwaarde. Het saldo grondexploitatie is ruimschoots toereikend om deze voorziening te kunnen treffen. Het verwachte geprognosticeerde verlies (eindwaarde) bedraagt € 307.667.

8. Voorzieningen

De Wieken deelgebied ZOED:

Zoals gezegd houden we voor deze locatie, ter hoogte van de verwachte negatieve eindwaarde, een voorziening aan van € 307.667,-.

Stadhouderspark:

Deze grondexploitatie is gesloten per 31-12-2020. De laatste nog uit te voeren werkzaamheden zijn in 2023 uitgevoerd. Het restant van de voorziening (€ 3.092) valt vrij aan de reserve grondexploitatie.

De Hagen fase 1:

Deze grondexploitatie is gesloten per 31-12-2020. Omdat voor deze ontwikkeling nog een aantal werkzaamheden moet worden uitgevoerd, wordt binnen het saldo grondexploitatie een voorziening aangehouden van:

- € 1.330.000 ten behoeve van aanleg en onderhoud geluidsscherm:
De grondexploitatie had als uitgangspunten de kaders van het vigerende bestemmingsplan alsmede het amendement van de raad om versneld 53 woningen te realiseren. In het vigerende bestemmingsplan zijn als geluidwerende maatregelen opgenomen de beoogde dove gevelwoningen alsmede een geluidsscherm. Aanleg van het scherm geschiedt in afstemming met Rijksinfra in verband met de realisatie PHS.
Daarom is, vanuit de per 31-12-2020 gesloten grondexploitatie De Hagen, een voorziening ter hoogte van € 1.330.000 binnen het saldo van de totale grondexploitatie gevormd. Dit bedrag is opgebouwd uit:
 - o € 1.300.000 exclusief btw (kosten aanleg scherm);
 - o € 30.000 exclusief btw (onderhoud).
- Op basis van de in 2023 met ProRail gesloten overeenkomst over aanleg van het scherm lijkt de voorziening nu voldoende om verplichtingen voortkomend uit realisatie en onderhoud aan ProRail te kunnen voldoen. Een doorrekening met de in de overeenkomst aangegeven index, waarbij gerekend is met een gemiddelde index op basis van de afgelopen jaren, is passend binnen de afspraken. Echter, het is niet te voorspellen hoe de in de overeenkomst genoemde index zich daadwerkelijk zal ontwikkelen. Indien in de toekomst mocht blijken dat de verwachting niet langer is dat het voorziene bedrag afdoende is, zullen we de dekking van mogelijk extra kosten meenemen in de nog te openen BIE De Hagen fase 2, dan wel de voorziening ophogen.
- € 47.305,- voor aanleg van een extra gemaal in verband met wateroverlast als gevolg van teveel belasting op de rioleringsaansluiting Kampdijklaan. Deze is in 2023 aangelegd. De voorziening komt per 31-12-2023 te vervallen.

Taalstraat Torenstraat:

Het betreft een gesloten grondexploitatie. De voorziening (€ 17.354) ziet op nog te verrichten werkzaamheden. Na het afronden hiervan kan deze voorziening in 2024 vrijvallen.

9. Financiële en programmatische resultaatverwachting 2024-2027

Jaarlijks wordt door uw raad een resultaatverwachting vastgesteld. De verwachting volgt uit de geactualiseerde exploitaties.

Financiële resultaatverwachting 2024:

- Een verwachte te realiseren exploitatieresultaat van € 239.261;
- Een saldo reserve grondexploitatie per 31-12-2024 van € 1.544.005;
- Een cumulatieve stand van de voorzieningen per 31-12-2024 van € 1.637.667.

Voor een nadere onderbouwing van de totale cijfers verwijzen wij u naar bijlage 4.

Risico inventarisatie

De risico's zijn opnieuw geïnventariseerd. Bijlage 3 geeft hier een toelichting bij.

De reservering voor de geïnventariseerde risico's bedragen in totaal:

Risicoinventarisatie (<i>bedragen x € 1000</i>)	2023	2024	2025	2026	2027
Som van de risico's	0	185.000	185.000	185.000	0

Reserve grondexploitatie

Het overschot op de reserve grondexploitatie bedraagt de komende jaren:

Totaal overschot reserve grondexploitatie	2023	2024	2025	2026	2027
	1.513.657	1.544.005	1.583.736	1.583.736	1.583.736
Som van de risico's	0	185.000	185.000	185.000	0
Totaal overschot reserve grondexploitatie	1.513.657	1.359.005	1.398.736	1.398.736	1.583.736

Daarnaast bedraagt de stand van de voorzieningen de komende jaren:

Voorzieningen grondexploitatie (<i>bedragen x € 1000</i>)	2023	2024	2025	2026	2027
Cumulatieve stand voorzieningen grondexploitatie per 1-1	1.400.019	1.347.354	1.637.667	1.637.667	1.330.000
Onttrekkingen	-52.665	-17.354		-307.667	
Toevoegingen		307.667			
Cumulatieve stand voorziening grondexploitatie per 31-12	1.347.354	1.637.667	1.637.667	1.330.000	1.330.000

Voortel aan uw raad bestemming van het saldo grondexploitatie

De stand van de reserve grondexploitatie, minus de reservering voor geïnventariseerde risico's bedraagt per 31-12-2023 circa € 5.500.000. Omdat dit saldo (ook de jaren daarna) substantieel hoger is dan voor risicodekking noodzakelijk, wordt aan u voorgesteld om per 31-12-2023 € 4.000.000 toe te voegen aan de reserve Huisvestingsplan onderwijs en opvang.

Na verwerking van deze afdracht bedraagt de stand van de reserve grondexploitatie per 31-12-2023 € 1.513.657.